

OMGEVINGSVERGUNNING

Langendonkweg 15 - Oss

Ruimtelijke onderbouwing



 GEMEENTE Oss		Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Datum:	04-07-2018	
Dossiernr.:	W 35657	

Gemeente Oss
t.a.v. Mevr. S. van Zandvoort
Postbus 5
5340 BA Oss

Uw kenmerk PVTH/W 27729
Ons kenmerk 3160OM101
Datum 04-07-2018
Betreft Aanvraag fase 2

Geachte mevrouw van S. van Zandvoort,

Voor de inrichting aan de Langendonkweg 11-15 te Oss ten name van Holding Gebr. van Erp Loonbedrijf B.V. hebben wij op 11 mei 2017 een aanvraag Omgevingsvergunning milieu (fase 1) ingediend. De aanvraag is in het Omgevingsloket geregistreerd onder nummer 2844821. Uw kenmerk betreft W 27729. In uw verzoek om aanvullingen d.d. 21 juni 2018 geeft u aan dat gezien de hoogte ten opzichte van het dakvlak de schoorsteen niet gezien kan worden als een ondergeschikt bouwdeel. En dat deze daarnaast vergunningplichtig is voor de deelactiviteit 'bouwen'. Doordat de schoorsteen niet gezien wordt als een ondergeschikt bouwdeel, is deze niet rechtstreeks passend binnen het bestemmingplan Langendonkweg 11-15 - Oss - 2016, vastgesteld d.d. 1 november 2016. Derhalve dient hiervoor een Omgevingsvergunning bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aangevraagd te worden.

Op 4 juli 2018 is via het Omgevingsloket de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ingediend (fase 2). Deze is in het Omgevingsloket onder aanvraagnummer 2971797. Onderstaand de gevraagde ruimtelijke motivatie in verband met de realisatie van de schoorsteen met een hoogte van 17,5 meter en de bouwhoogte van de loods van 10,95 meter.

Gebouwhoogte

Voor de locatie is op 10 maart 2017 het bestemmingsplan 'Langendonkweg 11-13-15 - Oss – 2016' vastgesteld. Onderstaand zijn de artikelen voor wat betreft de goot- en bouwhoogte weergegeven:

- ▶ Artikel 4.2.3 Bedrijfsgebouwen
 - a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, als deze aanwezig is, worden gebouwd. Als meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
 - b. De totale oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 8.780 m2.



c. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mogen niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

- ▶ Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen
Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de ruimtelijke kwaliteit
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
 - d. de landschappelijke en natuurwaarden
 - e. de verkeersveiligheid
 - f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:
de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Ad a. De nieuw te bouwen loods heeft een goothoogte van 6,0 meter en een nokhoogte van 10,95 meter. De afwijking van 10,95 meter valt daarmee binnen de 10% van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter. Deze gebouwhoogte is enerzijds noodzakelijk vanuit praktisch oogpunt en anderzijds noodzakelijk vanuit architectonisch oogpunt. Bij de bestemmingsplanprocedure van destijds is de uitstraling van de nieuw te bouwen loods uitgebreid aan bod gekomen. Dit omdat het niet gewenst was om het landschap onevenredig te verdichten middels de aanleg van groenelementen. Op grond hiervan is gekozen om te investeren in de architectonische kwaliteit van het bouwplan. Er zijn diverse opslagen voorzien tegen de zijgevel van de nieuw te bouwen loods welke middels het doortrekken van de daklijn aan het zicht worden onttrokken. Hiertoe dient de wand van de zijgevel verstevigd uitgevoerd te worden. Daarnaast wordt de loods voorzien van een overhangende en afhangende dak constructie.

De reeds bestaande loods heeft een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 11,88 meter. De nieuw te bouwen loods zal worden gebruikt voor machines en materieel en de opslag van dikke fractie. Om de loods goed toegankelijk te maken voor het materieel is een goothoogte van 6 meter noodzakelijk. Daarnaast is deze goothoogte noodzakelijk om de dikke fractie inpandig te kunnen verladen.

Ad b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden blijven ongewijzigd door de verhoging van de gebouwhoogte van 10 naar 10,95 meter.

Ad c. Het straat en bebouwingsbeeld komt niet in het geding door de verhoging van de gebouwhoogte van 10 naar 10,95 meter. Gezien de ligging van de nieuw te bouwen loods aan de achterzijde van het perceel, valt deze verhoging niet op in het straat en bebouwingsbeeld.

Ad d. De landschappelijke en natuurwaarden komen niet in het geding door de verhoging van de gebouwhoogte van 10 naar 10,95 meter. Daarnaast is in nauw overleg met de gemeente een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ad e. De situatie blijft voor wat betreft verkeersveiligheid ongewijzigd.

Ad f. De situatie blijft voor wat betreft de woonsituatie ongewijzigd.

Schoorsteen

De schoorsteen heeft een beoogde hoogte van 17,5 meter. Zoals aangegeven is deze niet rechtstreeks passend binnen het bestemmingsplan doordat deze niet wordt gezien als een ondergeschikt bouwdeel. Derhalve dient hiervoor een Omgevingsvergunning handelen is strijd met regels ruimtelijke ordening te worden aangevraagd. Onderstaand is gemotiveerd waarom de hoogte van 17,5 meter van de schoorsteen noodzakelijk is.

- ▶ De schoorsteen wordt gerealiseerd vanuit milieu hygiënisch oogpunt. In de nieuw te bouwen loods wordt dikke fractie worden opgeslagen. De schoorsteen dient te worden gerealiseerd ten behoeve van het verhogen van de uittreehoogte van de lucht afkomstig van de loods. De loods wordt op onderdruk gehouden middels een ventilator. Ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning milieu (fase 1) is door G&O Consult een geuronderzoek opgesteld.
- ▶ Door het verhogen van de uittreehoogte van de lucht afkomstig van de loods vindt er een betere verspreiding plaats van de geur in de beoogde situatie. Deze betere spreiding zorgt voor een lagere geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de omgeving. Dit in vergelijking met een lager emissiepunt.
- ▶ Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal de schoorsteen niet glimmend maar mat uitgevoerd worden.

Intrekking Omgevingsvergunning bouwen kalksilo verleend d.d. 2 september 2005

- ▶ Momenteel is er vergunning aanwezig voor de bouw van een kalksilo met een hoogte van 14,5 meter en een diameter van 3,65 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verzoekt initiatiefnemer deze Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen (verleend d.d. 2 september 2005) in te trekken ter compensatie voor het realiseren van de eerder genoemde schoorsteen met een diameter van minder dan 1 meter en een hoogte van 17,5 meter. Dit zodat er stedenbouwkundig gezien er sprake is van een verbetering ten opzichte van de vigerende situatie.

Tevens wil ik u verzoeken om als voorschrift in de vergunning op te nemen dat de constructieberekeningen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd dienen te worden. Dit zodat deze door de aannemer uitgewerkt kunnen worden.

Hierbij wil ik u verzoeken bovenstaande motivatie mee in overweging te nemen bij uw beoordeling van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de onderdelen bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Mochten hier nog vragen over zijn, kunt u altijd contact opnemen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,



Ing. J.H.C. (Jack) Rooseboom
Senior Adviseur

GEMEENTE 	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Datum:	30 augustus 2018
Dossiernr.:	30 W 35657

Gemeente Oss
t.a.v. Mevr. S. van Zandvoort
Postbus 5
5340 BA Oss

Uw kenmerk PVTH/W 27729
Ons kenmerk 3160OM101
Datum 30-08-2018
Betreft Aanvraag fase 2

Geachte mevrouw van S. van Zandvoort,

Voor de inrichting aan de Langendonkweg 11-15 te Oss ten name van Holding Gebr. van Erp Loonbedrijf B.V. hebben wij op 11 mei 2017 een aanvraag Omgevingsvergunning milieu (fase 1) ingediend. De aanvraag is in het Omgevingsloket geregistreerd onder nummer 2844821. Uw kenmerk betreft W 27729. In uw verzoek om aanvullingen d.d. 21 juni 2018 geeft u aan dat gezien de hoogte ten opzichte van het dakvlak de schoorsteen niet gezien kan worden als een ondergeschikt bouwdeel. En dat deze daarnaast vergunningplichtig is voor de deelactiviteit 'bouwen'. Doordat de schoorsteen niet gezien wordt als een ondergeschikt bouwdeel, is deze niet rechtstreeks passend binnen het bestemmingplan Langendonkweg 11-15 - Oss - 2016, vastgesteld d.d. 1 november 2016. Derhalve dient hiervoor een Omgevingsvergunning bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aangevraagd te worden.

Op 4 juli 2018 is derhalve via het Omgevingsloket de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ingediend (fase 2). Deze is in het Omgevingsloket onder aanvraagnummer 2971797. Onderstaand de gevraagde (aanvullende) ruimtelijke motivatie in verband met de realisatie van de schoorsteen met een hoogte van 17,5 meter en de bouwhoogte van de loods van 10,95 meter.

Gebouwhoogte

Voor de locatie is op 01 november 2016 het bestemmingsplan 'Langendonkweg 11-13-15 - Oss - 2016' vastgesteld. Onderstaand zijn de artikelen voor wat betreft de goot- en bouwhoogte weergegeven:

- ▶ Artikel 4.2.3 Bedrijfsgebouwen
 - a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, als deze aanwezig is, worden gebouwd. Als meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
 - b. De totale oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 8.780 m².
 - c. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mogen niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- ▶ Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen
 - Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de ruimtelijke kwaliteit
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
- d. de landschappelijke en natuurwaarden
- e. de verkeersveiligheid
- f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:
de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Schoorsteen

De schoorsteen heeft een beoogde hoogte van 17,5 meter. Zoals aangegeven is deze niet rechtstreeks passend binnen het bestemmingsplan doordat deze niet wordt gezien als een ondergeschikt bouwdeel. Derhalve dient hiervoor een Omgevingsvergunning handelen is strijd met regels ruimtelijke ordening te worden aangevraagd. Onderstaand is gemotiveerd waarom de hoogte van 17,5 meter van de schoorsteen noodzakelijk en inpasbaar in de omgeving is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt.

- ▶ De schoorsteen wordt gerealiseerd vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In de nieuw te bouwen loods wordt dikke fractie worden opgeslagen. De schoorsteen dient te worden gerealiseerd ten behoeve van het verhogen van de uittreehoogte van de lucht afkomstig van de loods. De loods wordt op onderdruk gehouden middels een ventilator. Ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning milieu (fase 1) is door G&O Consult een geuronderzoek opgesteld.
- ▶ Door het verhogen van de uittreehoogte van de lucht afkomstig van de loods vindt er een betere verspreiding plaats van de geur in de beoogde situatie. Deze betere spreiding zorgt voor een lagere geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de omgeving. Dit in vergelijking met een lager emissiepunt.
- ▶ In 2016 stond er nog een kalksilo op de grens van het perceel en op enige afstand van de bebouwing. Door de afstand van de silo tot aan de bebouwing is de samenhang beperkt. Deze silo was van verre te zien en had een aanzienlijke hoogte van 20 meter. De intentie was om deze terug te plaatsen. Echter daar wordt nu, mede vanwege de realisatie van de schoorsteen vanaf gezien. In de aangevraagde situatie is de vergunning voor de kalksilo ingetrokken en geamoveerd waardoor het totaalbeeld rustiger oogt en het geheel beter past in het open landschap. Wel is er een antennemast met een flinke hoogte van ruim 30 meter aanwezig op het terrein. Deze mast is echter rank met een minimale diameter waardoor deze veel minder in het oog springt als de kalksilo.
- ▶ In de beoogde situatie is voor het terrein een aanzienlijke uitbreiding van het perceel en de bebouwing voorzien. Het geheel wordt landschappelijk gecompenseerd en ingepast overeenkomstig de stedenbouwkundige aanpassingen en landschappelijke inpassingsplan zoals vastgelegd in het d.d. 01 november 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Langendonkweg 11-15 – Oss – 2016'. Hierdoor verloopt de overgang naar het landschap minder abrupt.
- ▶ Onderdeel van het bouwplan is een schoorsteen met een diameter van bijna 1 meter en een hoogte van 17,5 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal de schoorsteen niet glimmend maar mat uitgevoerd worden. De situering van de schoorsteen in het dakvlak van de nieuwbouwloods draagt bij aan een verzachtende omstandigheid. Dit wordt bereikt door de schoorsteen vanuit het landschap gezien te situeren achter de nok en in het hoge deel van het dakvlak. Daardoor resteert een hoogte van 6,5 meter die boven het dakvlak uitsteekt. Dat is nog steeds fors. Het landschappelijk inrichtingsplan in combinatie met de situering van de schoorsteen in het dakvlak zorgt ervoor dat de voorgestelde schoorsteen ruimtelijk voorstelbaar is.

- ▶ De combinatie van schoorsteen en kalksilo levert een ongewenst en onrustig ruimtelijk beeld. Daarom komt de kalksilo te laten vervallen ten gunste van de schoorsteen. Omdat de schoorsteen een beperkte diameter heeft ten opzichte van de voormalige kalksilo is de ruimtelijke impact relatief beperkt.
- ▶ In onderstaande figuren 1 en 2 is zowel de huidige als de gewenste situatie weergegeven.



Figuur 1 Gewenste situatie met kalksilo en met nieuw te bouwen loods zonder schoorsteen



Figuur 2 Gewenste situatie zonder kalksilo en met nieuw te bouwen loods inclusief schoorsteen

Hierbij wil ik u verzoeken bovenstaande motivatie mee in overweging te nemen bij uw beoordeling van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de onderdelen bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Mochten hier nog vragen over zijn, kunt u altijd contact opnemen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Rooseboom'.

Ing. J.H.C. (Jack) Rooseboom
Senior Adviseur